

**BESCHLUSSVORLAGE NR.****30-2025**

Vorgesehene Beratungsfolge	Sitzung am:	Behandlung des TOP		Abstimmung			
		öffentlich	nichtöffentlich	Anw	Ja	N	E
Ortschaftsrat Marke	31.03.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4	0	4	0
Ortschaftsrat Thurland	31.03.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	3	0	0
Ausschuss Bau, Wirtschaft und Vergabe	22.04.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	0	0	0
Stadtrat	23.04.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	18	0	0	0
Ausschuss Bau, Wirtschaft und Vergabe	09.12.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4	0	3	1
Stadtrat	10.12.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	0	0

GEGENSTAND: Aufstellung eines Bebauungsplanes „Blue Future Technologiegebiet“

**Kurzdarstellung des Sachverhaltes:** Siehe detaillierte Darstellung des Sachverhaltes.

**Gesetzliche Grundlagen:** § 45 KVG LSA  
§ 2 Abs. 1 BauGB

**Finanzielle Auswirkungen:** Nein

Produkte / Kostenstellen	im laufenden HH-Jahr €	Folgejahr/e €
--------------------------	------------------------	---------------

**BESCHLUSS-VORSCHLAG:** Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz beschließt die Aufstellung und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Entwicklung eines Technologiegebietes in den Gemarkungen Marke und Thurland.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Alle anfallenden Kosten in diesem Zusammenhang trägt der Antragsteller.

Mitwirkungsverbot (§ 33 KVG LSA): Ortschaftsräte/Stadträte, welche über Eigentum im besagten Gebiet verfügen, sind von der Diskussion und Beschlussfassung auszuschließen

### **ABSTIMMUNGSERGEBNIS**

Mitgliederzahl: 21  
Anwesende Mitglieder: \_\_\_\_\_ davon Mitwirkungsverbot (§ 33 KVG LSA): \_\_\_\_\_  
Ja-Stimmen \_\_\_\_\_  
Nein-Stimmen \_\_\_\_\_  
Enthaltungen \_\_\_\_\_



## **Detaillierte Darstellung des Sachverhaltes zu BV 30-2025**

Die Blue Future RJ Marke GmbH aus 04109 Leipzig, Schillerstraße 5, beabsichtigt auf einer derzeit unbebauten Fläche von ca. 60 ha nordwestlich des als Mischgebiet ausgewiesenen Ortsteils Marke ein Technologiegebiet zu entwickeln, um den aktuellen Nachfragebedarf nach Flächen für die Ansiedlung eines Rechenzentrums befriedigen zu können. Westlich wird das Bebauungsplangebiet von der Bundesstraße B184 begrenzt.

Innerhalb der digitalen Transformation nimmt die Bedeutung von Daten und ihrer schnellen Verfügbarkeit immer weiter zu. Leistungsstarke Rechenzentren sind eine wichtige infrastrukturelle Grundlage, damit Unternehmen zum Beispiel KI-Lösungen einsetzen können. Durch die Entwicklung des Bebauungsplanes sollen die planerischen und technischen Voraussetzungen für die Umsetzung und Realisierung dieses Zukunftsprojektes geschaffen werden. Rechenzentren sind die modernen Motoren für die Zukunft in der Region. Sie gelten als Initialinvestitionen für die Industriewende. Von der Umsetzung dieses Zukunftsprojektes werden Folgeeffekte in vielen Bereichen des Wirtschaftsstandortes Mitteldeutschland erwartet. Die positiven Investitions- und Agglomerationseffekte haben für die Stadt und die Region eine hohe Bedeutung.

Die Planung sieht ein Technologiegebiet als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO vor. Eine modulare und in Bauabschnitten entwickelbare Gebietsaufteilung soll zukünftigen Investoren flexibel die Möglichkeit geben, das Gebiet etappenweise oder in Gänze zu bebauen. Die Gebäudehöhen im B-Plan werden auf 25m, die Höhe von technischen Anlagen werden auf 35m begrenzt.

Durch die unmittelbare Nähe des B-Plangebietes zum Umspannwerk Marke und die in direkter Nachbarschaft verlaufenden Hochspannungstrassen, weist der Standort technisch infrastrukturell ideale Standortvoraussetzungen auf, den hohen Energiebedarf eines Rechenzentrums zu gewährleisten. Die nördliche Gebietsgrenze wird in einem Abstand von 40m südlich parallel der Hochspannungstrasse verlaufen.

Die Blue Future RJ Marke GmbH hat ihre Bereitschaft erklärt, die erforderlichen Bauleitplanverfahren selbstständig zu führen und die Planungskosten zu übernehmen. Hierzu wird die Gesellschaft mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der die entsprechende Kostenübernahmevereinbarung enthält sowie weitere Einzelheiten, etwa zur Übernahme der Erschließungskosten und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelt. Im Zuge des Planverfahrens werden sämtliche betroffenen Belange im Planverfahren unter Einbindung aller Fachbeiträge betrachtet und auf Verträglichkeit geprüft und insbesondere der Schutz der naturräumlichen Ausstattung im Rahmen einer vollständigen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) berücksichtigt.

Das Plangebiet ist bisher durch Landwirtschaftsflächen und im Westen als Mischgebiet ausgewiesene Ortsteilflächen geprägt. Nord-westlich verläuft die Kreisstraße K2052 als Ortsverbindungsstraße und Anbindung an die Bundesstraße B185 in Richtung Westen.

Im Planverfahren soll die verkehrliche Erschließung und Anbindung des B-Plangebietes besonders untersucht werden, und planerisch geregelt werden. Die verkehrstechnische Erschließung sollte über die Kreisstraße K2052 zum bestehenden

Kreuzungspunkt der Anbindung an die B184 erfolgen. Separate Feuerwehrzufahrten im nord-östlichen Bereich an die K2052 muss im Verfahren gesondert geprüft werden. Ebenfalls sollte im Verfahren eine Anbindung des Gebietes zum Bahnhof Marke für den Fuß- und Radverkehr planerische und verkehrstechnisch untersucht werden.

Um die Ortslage des Ortsteils Marke und den Interessen der Bürger des Ortsteils gerecht zu werden, soll die Baulinie im Bebauungsplangebiet zur Ortslage Marke hin durch Maßnahmen der Grünordnung abgegrenzt werden. Die Maßnahmen der Grünordnung sollen als ca. 150m breite Pufferzone zur Ortslage und als dauerhafter Sichtschutz (ca. 50-100m) dienen. Diese Flächen der grünordnerischen Pufferzone können für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Welche dieser Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden, ist im Verfahren zu prüfen. Zum nördlich angrenzenden Waldgebiet sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Die Anordnung des „Blue Future Technologiegebietes Raguhn-Jeßnitz OT Marke“, ist so positioniert worden, dass der Wohnbebauung größtmöglicher Schutz gewährleistet wird.

Geltungsbereich gem. Darstellung in beigefügter Anlage

-----

#### **Anmerkungen des Ortschaftsrates Thurland vom 31.03.2025**

Änderungsantrag:

Der Ortschaftsrat Thurland befürwortet die Aufstellung und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Entwicklung eines Technologiegebietes in den Gemarkungen Marke und Thurland unter folgenden Voraussetzungen:

1. Hauptsitz des anzusiedelndes Gewerbetriebes muss in Raguhn-Jeßnitz sein (Einnahme Gewerbesteuer)
2. Finanzielle Unterstützung der ortsansässigen Vereine (Bürgerbudget oder Förderverein)
3. B-Plan ausschließlich für Datacenter planen, damit kein anderes Gewerbe sich ansiedeln kann
4. Höhe der Bauten auf maximal 20 Meter und Anbauten auf 25 Meter begrenzen
5. Bebauungen sollen sich in das Landschaftsbild integrieren und äußerlich farblich angepasst werden
6. Bepflanzungen sollen um das Gewerbegebiet vorgenommen werden (siehe Anlage 4)